



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SAUØYA, HENNINGSVÆR

PLAN NR. 256

Dato:	09.11.18
Dato for siste revisjon:	09.07.21
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	xx.xx.xx

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (1000)

- 1.1. Fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR7 (1120)
- 1.2. Forsamlingslokale BFL (1165)
- 1.3. Renovasjonsanlegg BRE1-BRE2 (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1. Kjøreveg, SKV (2011)
- 2.2. Annen veggrunn (2019)
- 2.3. Parkeringsplasser, SP1-SP2 (2082)

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1. Friområde, GF1 – GF5 (3040)

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6.1. Havneområde i sjø, VHS (6220)
- 6.2. Småbåthavn, VS (6630)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER

Det kan gis fellesbestemmelser om bl.a.:

- a) Kulturminner**
Dersom det under arbeid i marken skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene/Sametinget omgående, jf. Lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 (kml.) § 8.
- b) Bebyggelsens plassering**
Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Byggegrense mot sjø er lik formålsgrense.
- c) Utforming og estetikk**
Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, volum og plassering, detaljering, materialbruk og annen estetisk utforming, både for bebyggelsen og utomhusområder.

Bebyggelsen skal være terrengtilpasset. Terrengtilpasset plassering og arkitektonisk utforming skal godkjennes ved byggesøknad.

For å sikre kvalitetsrik detaljering og helhetspreg, skal følgende estetiske krav være oppfylt:

- Hyttene plasseres i landskapet både i forhold til topografi, klima og fellesarealer, og må også tilpasses terrenget både horisontalt og vertikalt. Bebyggelsen skal ikke plasseres på topper i terrenget slik at det fremkommer silhuettvirkninger.
- Det skal være gode lysforhold i alle boenheter.
- Bebyggelsen skal ha enkle former og fremstå med rene linjer, uten «overdådig» staffasje.
- Vinduer skal ikke deles i «småruter» med sprosser.
- Materialer skal ha utgangspunkt i den beste norske tradisjon og kvalitet tilpasset stedets topografi. Materialer skal være enkle og få, i hovedsak tre, men noen volumer kan utføres helt eller delvis i metall; sink, m.m., dvs. materialvalg som finner sine referanser i nærmiljøet.
- Grunnmur skal støpes eller mures med lokalt tilpasset stein. Detaljeringen vil være nøktern, men raffinert.
- Yttervegger skal ha tradisjonsbundne farger for Henningsvær, dvs. hvit, grå, rød, gul og grønn. Det skal redegjøres for fargevalget ved byggesøknad.
- Taktekking skal være av ikke-reflekterende materiale.
- Utearealer skal bygges på terrengets premisser, i hovedsak av lokale materialer.
- Hyttetomtene skal ikke inngjerdes.

Søker skal dokumentere at bebyggelsens form, uttrykk, format og fasader, dør- og vindusutforming, synlige materialer, farger og detaljer harmonerer med kvalitetskravene i bestemmelsene, planbeskrivelse, samt innad i planområdet og i forhold til omgivelsene.

Prinsipp for bebyggelse inngår i form av illustrasjoner i planbeskrivelsen. Hovedgrep som vises i skissene skal dokumenteres i byggesaken.

d) Terrengtilpasning

Terrenginngrep skal være moderate.

Ved innsendelse av byggesøknad kreves utomhusplan som viser eksisterende og planert terreng for eiendommen, terrengtilpasning til nabobebyggelse samt opparbeidelse av utearealer som viser atkomst, parkering og uteoppholdsareal. Terrengtilpasningene skal dokumenteres med målsatte snittegninger av terrenget i byggesøknad.

Innenfor delområdet tillates plassering av bygning nærmere nabogrense enn 4 meter og nærmere nabobebyggelse enn 8 meter der hvor dette er nødvendig for terrengtilpasningen. Krav til branncellebegrensende bygningsdeler i områdene hvor avstanden mellom boenhetene er mindre enn 8 meter følger av teknisk forskrift til Pbl.

e) Vegetasjon

Ved terrenginngrep skal vegetasjonen i området i størst mulig grad bevares. Toppmasser skal graves av og lagres i eget deponi før graving og sprengning tar til. De stedlige massene skal tilbakeføres når det oppstår sår i terrenget.

Terrenget omkring bygningene skal opprettholdes som naturtomter, dvs. det skal ikke opparbeides plener og hager. Tynning og vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

f) Fugle- og dyreliv

Det skal utvises varsomhet med tiltak i og bruk av våtmarksområdene slik at fugle- og dyrelivet ikke blir vesentlig skadelidende.

g) Parkering

Boenheter skal ha min. 1,0 biloppstillingsplass og min. to sykkelparkeringsplasser pr. enhet. Minst 5 % av parkeringsplassene på felles parkeringsareal skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

h) Renovasjon

Gjeldende forskrifter for avfallshåndtering skal følges. Valg av løsning skal medtas i rammesøknad.

i) Vann og avløp

Vann tilknyttes eksisterende private anlegg, Henningsvær Vassverk. Avløp etableres som privat anlegg. Planer skal godkjennes av Vågan kommune og fremmes samtidig med rammesøknad(er).

Overvann skal føres til terreng.

j) Strømforsyningssystem

Strømforsyning skal redegjøres for i rammesøknad.

- k) Forurensning**
For bolig- og fritidsbebyggelse og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012.
- l) Campingvogner/bobiler/telt**
Camping tillates ikke i planområdet. Campingvogner/bobiler skal ikke plasseres ved hyttene. Ut over den enkelte tiltakshavers byggeperiode er det ikke tillatt med parkering av campingvogner/bobiler innenfor planområdet.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Fritidsbebyggelse

Innenfor områdene BFR1 – BFR7 kan det oppføres fritidsbebyggelse (1120). I alle delfeltene tillates også utleiehytter (1171). Innenfor BFR2 tillates alternativt til fritidsbolig en helårsbolig (1111). Innenfor formålet BFR tillates felles utomhusanlegg, f.eks. utemøbler, grill, etc.

a) Utnyttingsgrad

Innenfor hvert delfelt tillates det oppført følgende BYA/antall enheter:

BFR1: Maks. 5 enheter
BFR2: Maks. én bygning
BFR3: Maks. 4 enheter
BFR4: Maks. 11 enheter
BFR5: Maks. 5 enheter
BFR6: Maks. 3 enheter
BFR7: Maks 5 enheter

For frittliggende enheter tillates inntil $BYA = 100 \text{ m}^2$. I BFR2 tillates inntil 200 m^2 BYA. Tomtestørrelsen kan være maksimalt 600 m^2 .

b Høyde

Maks. mønehøyde skal være 10,0 meter over gjennomsnittlig terreng rundt den enkelte bygning. I feltene BFR1, BFR2, BFR3 og BFR4 skal etasjeantallet være maks. 2 etasjer, evt. én etasje pluss loft.

c) Kotehøyder på terreng og gulv

Deler av området er utsatt for stormflo og bølgepågang.

Det skal for delområdene BFR2, BFR3, BFR6 og BFR7 foreligge fagkyndig vurdering av havnivåstigning og bølgepågang. Det skal vurderes om tiltaket er sikret mot stormflo i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 og byggteknisk forskrift kapittel 7. Det skal gis anbefaling for laveste gulvnivå og evt. sikringstiltak for tiltak innenfor planområdet. Fagkyndig rapport skal være retningslinje i byggesak.

d) Utforming

Hyttene skal ha saltak eller pulttak.

e) Verandaer og plattinger

Det tillates ikke plattinger og verandaer som ikke er i samsvar med godkjent byggesøknad.

1.2. Forsamlingshus (1165)

Innenfor område BFL kan det oppføres forsamlingshus med inntil 300 m² BYA og mønehøyde inntil 5,5 m. Innenfor formålet BFR tillates felles utomhusanlegg, f.eks. utemøbler.

1.3. Renovasjonsanlegg (1550)

Innenfor områdene BRE1 og BRE2 tillates miljøstasjon, tilgjengelig for renovasjonsbil, samt nettstasjon.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Kjøreveg (2011)

Tilførselsvei SKV frem til parkeringsplassene skal ha 5,5 m kjørebanebredde og 0,25 m skulder på hver side. Interne veier har 4,0 m kjørebanebredde og 0,5 m skulder på hver side. Det kan gjøres mindre justeringer av veier i forbindelse med detaljprosjektering.

2.2. Annen veggrunn - grøntareal (2019)

2 meter bredt område for annen veggrunn, grøntareal, langs østsiden av tilførselsveien.

2.3. Parkeringsplasser(2082)

Felles parkeringsplasser SPP1 og SPP2.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.3. Friområder (3040)

I friområdene skal det kunne etableres innretninger for lek og opphold/friluftsliv; f.eks. benker, bord, grill-/bål plass, stier, etc., samt felles slamavskillere. Nøyaktig plassering og utforming skal inngå i byggesøknader.

I område GF1 tillates mindre kaianlegg/landkar for flytebrygge.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

4.1. Havneområde i sjø, VHS (6220)

Sjøareal utenfor planområdet.

5.2. Småbåthavn, VNS (6630)

Småbåthavn.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende vilkår for gjennomføring av bestemte tiltak:

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Generelt

Alle tilliggende veier til et delfelt og øvrig teknisk infrastruktur skal være ferdigstilt før delfeltet bebygges.

b) Rekkefølgebestemmelser

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før:

- Fagkyndig vurdering av havnivåstigning og bølgepågang for tiltak i delområdene BFR2, BFR3, BFR6 og BFR7 foreligger. Det skal vurderes om tiltaket og naboeiendommer er sikret mot naturfare i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift kapittel 7.
- Riggplan skal utarbeides av tiltakshaver og godkjennes av kommunen.
- Plan for overvannshåndtering foreligger.

b) Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før:

- atkomst er i samsvar med vedtatt reguleringsplan,
- parkeringsplassene som kreves for bebyggelsen er opparbeidet,
- løsninger for vann- og avløp er opparbeidet,
- løsninger for avfallshåndtering er opparbeidet,

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 17-3 er det gitt følgende bestemmelser for mht. innhold i utbyggingsavtaler:

UTBYGGINGSAVTALER

a) Generelt

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale for øvrige forhold dersom kommunale krav om utearealer, parkering etc. ikke oppfylles innenfor egen eiendom. Utbyggingsavtaler knyttes mot ferdigstillestidspunkt. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende vedtak i kommunestyret om utbyggingsavtaler. Disse skal behandles parallelt med reguleringsplan iht. Plan- og bygningslovens § 11-0 nr. 2.